

CERINNEWS

N°24 - NOVEMBRE/DÉCEMBRE 2015

► L'Épargne Immobilière par

CERENICIMO

► Economie et marché

**Panorama de
l'immobilier
d'investissement**

► Métier

**La Location Meublée,
une solution
accessible aux
expatriés**

► Cas pratique

**Le "vrai" coût de la
réduction d'impôt**

► Actualités

**Gagnants du jeu
concours Patrimonia**

Visioconférences

Roadshow 2016

Le marché immobilier à la loupe



Résidence
de tourisme

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

nemea
résidences vacances

Patrimoine
performance
laisir

Une opportunité, tous les atouts



— *Résidence de Tourisme* —

LE CAP AZUR



- Un emplacement unique sur l'une des rares presqu'îles du Var, face à la Méditerranée
- Un prix au m² inférieur à celui proposé pour des biens anciens
- Une gestion NEMEA, l'un des leaders français de l'exploitation de résidences de tourisme



Sommaire

› ÉCONOMIE ET MARCHÉ

- ☑ Panorama de l'immobilier d'investissement **P. 6**

› MÉTIER

- ☑ La Location Meublée,
une solution accessible aux expatriés **P. 8**

› CAS PRATIQUES

- ☑ Le "vrai" coût de la réduction d'impôt **P. 10**

› CATALOGUE PRODUITS

- ☑ Résidences Services **P. 11**
☑ Résidence Etudiante **P. 11**
☑ Résidences Affaires **P. 12**
☑ Résidences de Tourisme **P. 13**
☑ Résidences EHPAD **P. 17**
☑ Résidences Seniors **P. 18**
☑ Résidence Pinel **P. 19**

› SUIVI DES ACQUISITIONS

- ☑ Le Lotus Blanc (Port-Barcarès) **P. 20**
☑ La Perle de l'Océan (Lège-Cap-Ferret) **P. 21**

› ACTUALITÉS ET RENDEZ-VOUS

- ☑ Jeu concours Patrimonia – les gagnants récompensés **P. 22**
☑ Cycle visioconférences octobre / novembre **P. 23**
☑ Save the date Roadshow 2016 (8 dates) **P. 23**



Interactive

Vous souhaitez :

► Soumettre une thématique d'article

► Témoigner dans le prochain numéro de CerineWS

► Formuler une remarque ou une suggestion

Adressez-nous un email à cerineWS@cerenicimo.fr

Les informations ou photographies figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle
Crédits photos : Shutterstock - Hôtels du Soleil - Park & Suites - Robert Palomba. Images de synthèse : Images Créations - novembre 2015.

Benjamin NICAISE

Président



“Imaginez un monde sans risque...”

Imaginez un monde sans risque... Un monde merveilleux où tous les produits d'épargne offriraient garantie du capital et du rendement... Sachant que le rendement est la contrepartie du risque... Dans le contexte actuel de taux bas, un monde sans risque c'est un monde sans rendement, voir à rendement contractuellement négatif. L'état allemand a ainsi emprunté à taux négatifs à plusieurs reprises ces dernières années... Ubuesque me direz-vous ! Payer pour placer son argent... Autant placer ses économies sous son matelas ou à taux 0 sur un compte de dépôt. Mais le matelas peut brûler et comme on l'a vu ces dernières années, une banque n'est pas forcément éternelle. L'état allemand offrant de meilleures garanties de solvabilité que les deux exemples ci-dessus à rendement 0, il s'est retrouvé à emprunter à rendements négatifs.

Si cette notion, appelée le couple rendement-risque, est aujourd'hui bien intégrée par les professionnels du patrimoine dans le domaine des actifs financiers, elle reste encore bien floue pour les actifs immobiliers, trop souvent présentés comme une classe d'actifs sans risque.

Qu'on se le dise, le risque zéro n'existe pas, pas même en immobilier. Le registre des actifs immobiliers est très divers, cependant, tous ne présentent pas les mêmes risques. L'un des enjeux consiste à évaluer les risques inhérents à chacun d'eux au regard du rendement servi et la probabilité que ces risques se produisent... Autrement dit, de combien sera impacté mon rendement si le risque se réalise ? Et la question cruciale, quel est mon espérance de gains sur l'actif ? Cet indicateur, intégrant à la fois les notions de rendement et de risque, est le seul qui permet véritablement de comparer les placements entre eux et de valider l'intérêt de choisir tel ou tel support d'investissement.

Estimons que le risque de perte sur un actif immobilier, offrant un rendement de 4 % net, soit de 20 %. Si le risque se produit, le rendement pour l'investisseur sera de 3,2 % net minimum. Pas si mal dans le contexte actuel... Avec une probabilité de réalisation du risque de 15 % - ce qui signifie que dans 15 % des cas, le rendement sera de 3,2 % net et dans les 85 % autres cas, il sera de 4 % net - l'espérance de rendement sur l'actif est finalement de 3,88 % net...

D'autres paramètres restent bien évidemment à prendre en considération avant d'investir dans l'immobilier, comme le prix d'achat au m² au regard de l'emplacement et du prix de l'ancien récent. Le risque de surpayer le bien, probablement masqué par la perspective d'économies d'impôts, n'aura pas d'impact immédiat sur le rendement, mais pèsera sur la rentabilité finale de l'investissement... Sans oublier d'évaluer le coût de revient de l'opération dans son ensemble, en intégrant les avantages fiscaux à court terme et l'impôt nouveau généré par l'investissement à plus long terme...

CREDIFINN ACCOMPAGNE LA REPRISE DU MARCHÉ

- Evolution des critères de financement
- Meilleure maîtrise des délais des banques...

Autant de points stratégiques pour une vente réussie !

Ensemble, optimisons votre activité grâce à notre complémentarité.



CREDIFINN lauréat du Palmarès Gestion de Fortune dans la catégorie Courtiers et établissements de crédits pour la 3ème année consécutive

02 28 21 95 95 - partenaire@credifinn.fr



CERENICIMO ASSET EST DEvenu



Vos clients ont un bien meublé à vendre
ou souhaitent profiter des meilleures
opportunités d'investissement ?

Une seule adresse :
www.lb2s.fr

Un seul numéro :
02 49 62 01 62



» Panorama de l'immobilier d'investissement

Immobilier d'habitation, commercial ou immobilier géré : quel support d'investissement choisir dans le contexte actuel ? Passage en revue des points de vigilance sur ces différents marchés au regard de la valeur et du rendement.

Immobilier d'habitation : vigilance quant au prix et à la rentabilité locative

Selon les zones géographiques, les prix du neuf et de l'ancien récent (10 ans) présentent des écarts jusqu'à plus de 40 %, souvent injustifiés au regard de la qualité intrinsèque des biens.

Ces écarts représentent autant de moins-values latentes que les réductions d'impôt (jusqu'à 21 % économies d'impôt sur 12 ans avec le dispositif Pinel) ne suffiront pas à couvrir.

Ville	Prix moyen		Taux de décote	Rendement net moyen après impôts *	
	Neuf	Ancien récent		Neuf	Ancien récent
Nantes	4 500 €/m ²	2 500 €/m ²	44 %	1,3 %	2,3 %
Lyon	5 130 €/m ²	3 510 €/m ²	32 %	1,3 %	1,7 %
Nice	6 070 €/m ²	3 930 €/m ²	35 %	1,2 %	1,7 %
Reims	4 450 €/m ²	2 765 €/m ²	38 %	1,4 %	2,1 %
Antibes	5 760 €/m ²	3 985 €/m ²	31 %	1,1 %	1,8 %
Dijon	3 540 €/m ²	2 290 €/m ²	35 %	1,6 %	2,3 %
Avignon	3 185 €/m ²	1 930 €/m ²	39 %	2 %	2,5 %
Rennes	3 880 €/m ²	2 500 €/m ²	36 %	1,6 %	2,1 %

(*) les rendements sont calculés en tenant compte du loyer de marché (et du plafond Pinel pour le neuf), de la rotation des locataires, de la carence/vacance, des frais de gestion, d'assurances et d'entretien (supérieur pour l'ancien récent), avec un taux marginal d'imposition de 30 % et 15,5 % de prélèvements sociaux.

Le marché locatif en berne

Recul de loyers de 1,4 % depuis début 2015, hausse de la vacance locative de 14 % depuis 2012, dégradation du parc de logements liée à l'insuffisance de travaux... La dernière étude Clameur (août 2015) démontre une détérioration du marché locatif.

Ainsi les rendements dans le neuf, sous le dispositif Pinel, s'établissent au mieux autour de 2 % nets actuellement. Les rendements moyens dans l'ancien récent pour des biens équivalents sont supérieurs de 0,5 % à 1 %.

Au vu des mesures annoncées sur le calcul de l'Aide au logement (APL) dans le projet de loi de finances (PLF) de 2016, des baisses de loyers sont encore à prévoir.

Baisse de l'APL annoncée dans le PLF 2016, deux axes :

► Prise en compte du patrimoine des locataires

Le PLF 2016 prévoit que les revenus du patrimoine (assurance vie, dépôt livret A...) soient intégrés aux ressources prises en compte dans le calcul de l'APL à partir du 1^{er} octobre 2016 (précisions à venir par décret).

► Diminution des APL pour les loyers très élevés

Le PLF 2016 prévoit d'instaurer plusieurs plafonds pour rendre l'aide au logement dégressive en fonction du montant du loyer à partir du 1^{er} juillet 2016.

Immobilier commercial : des aléas élevés sur la valeur et le revenu

Le marché de l'immobilier commercial, principalement représenté par les bureaux, est confronté à plusieurs problématiques :

- Une baisse des loyers réels masquée par les franchises accordées aux entreprises locataires.
- Un important stock de bureaux vacants, en particulier en Ile-de-France.

- Une obsolescence impliquant d'importants travaux à prévoir dans les années à venir (changements technologiques et de modes de travail, nouvelles normes énergétiques).

Ces problématiques représentent autant de menaces sur les rendements à venir sur ce marché, actuellement autour de 5 % (SCPI).

Immobilier géré : à chaque segment de marché ses points de vigilance

La location meublée en résidences services gérées se positionne aux frontières de l'immobilier résidentiel et de l'immobilier commercial (gestion par un exploitant sous bail commercial). Les rendements oscillent entre 4 % et 5 % nets selon les segments, mais tous ne présentent pas la même pertinence d'investissement actuellement.

Le classement Cerenicimo sous le prisme rendement / risque

- ① **Résidences de tourisme** : les excès purgés, place aux opportunités avec des prix compétitifs.
- ② **Résidences médicalisées (Ehpad)** : un marché stable mais fuir les petites résidences.
- ③ **Résidences affaires** : attention à l'impact des sites de location entre particuliers à Paris, des opportunités en province.
- ④ **Résidences seniors** : des prix plus raisonnables et des rendements plus élevés que sur le marché locatif classique, mais un segment de marché jeune, prudence.
- ⑤ **Résidences étudiantes** : attention à l'emplacement par rapport aux besoins locaux ainsi qu'à l'incidence des changements à venir sur les aides au logement.

Zoom sur deux opportunités conjuguant rendement performant et prix du neuf inférieur au prix de l'ancien récent

Résidence de Tourisme ****

► **Isatis** - Chamonix (74)



- Un prix de vente de 6 200 €/m² inférieur de 24 % au prix de l'ancien équivalent (7 680 €)
- 4 % HT/HT de rendement (mobilié inclus)

Résidence de Tourisme ***

► **Le Cap Azur** - Saint Mandrier (83)



- Un prix immobilier de 5 380 €/m² inférieur de 12 % comparé au prix de biens récents qui se négocient à plus de 6 000 €/m²
- 4,2 % HT/HT de rendement (mobilié inclus)



› La Location Meublée, une solution accessible aux expatriés



CORINNE COCCETTA

Responsable service immobilier, EQUANCE

Propos recueillis par **Caroline FRIOT**
Chargée de Communication - CERENICIMO

A quelles problématiques les expatriés sont-ils généralement confrontés ? Comment y répondez-vous ?

La première problématique rencontrée par les expatriés est le départ. Leurs questions : comment régulariser leur situation ? Que faire au niveau des impôts ? Nous les aidons donc à recenser les obligations fiscales dans un premier temps.

Les questions suivantes portent sur la situation dans le pays d'accueil : comment vais-je être imposé au regard de la composition de mon patrimoine (assurance vie, immobilier...) ? Quelles sont les déclarations à faire ? Y a-t-il des produits à souscrire avec des intérêts plus particuliers pour les non-résidents ? Comment

protéger mon conjoint (qui très souvent n'exerce pas d'activité dans le pays de destination) ? Quel contrat de prévoyance souscrire pour ma famille ? Quel impact mon expatriation aura-t-elle sur ma retraite ? Des conventions avec la sécurité sociale existent avec certains pays, permettant de rajouter les trimestres travaillés sur ceux de la carrière effectuée en France. Quand ce n'est pas le cas, il y a possibilité de cotiser à la CFE (caisse des français de l'étranger), mais cela a un coût. Comment se passent les transmissions, successions ? Les taxations diffèrent selon la résidence fiscale du donateur ou du défunt, de celle du donataire, et du pays où sont implantés les biens ou les contrats dans le cas de produits financiers.

A noter également depuis le 17 août 2015, l'entrée en vigueur du nouveau règlement Européen sur les successions Internationales....

Nous remarquons régulièrement que les entreprises, mêmes les plus grandes, n'informent pas leurs salariés sur les conséquences patrimoniales et fiscales d'un départ à l'étranger. Les expatriés sont

donc souvent démunis au niveau de toutes les questions évoquées ci-dessus.

Notre rôle consiste donc à les informer au mieux sur tous ces aspects fondamentaux, au niveau du siège si besoin avant leur départ, et sur place ensuite puisque nous avons des agents installés dans 43 pays, qui assurent le suivi des clients sur place.

“ **Le dispositif Censi-Bouvard est uniquement accessible aux résidents français, mais les expatriés sont éligibles au LMNP classique** ”

Les expatriés peuvent-ils réaliser les mêmes investissements immobiliers que les résidents français ?

Non. De nombreux investissements immobiliers en France sont seulement éligibles pour les résidents français au sens de l'article 4b du CGI, qui concerne tous les investissements ayant trait à une réduction d'impôts : Pinel (ex-Duflot et Scellier), Malraux, Girardin et Girardin industriel.

En revanche, tous les investissements faisant appel à des amortissements comme le Robien, le Malraux ancienne génération, le Demessine et le régime des Monuments Historiques sont éligibles aux non-résidents. Depuis fin 2009, les investissements en immobilier ne bénéficient plus d'avantages fiscaux pour les non-résidents, hormis ceux en Monuments Historiques.

En matière de location meublée, le dispositif Censi-Bouvard est uniquement accessible aux résidents français (réduction d'impôts), mais les expatriés sont éligibles au LMNP classique.

Comment sont fiscalisés les investissements immobiliers meublés en France des non-résidents ?

L'immobilier est toujours fiscalisé avec la fiscalité du sol où il se trouve. Ceci est valable quel que soit le type d'investissement immobilier.

Les non-résidents sont soumis à un taux forfaitaire sur les revenus immobiliers de 20 %. En revanche, leurs revenus déclarés dans la catégorie des BIC sont exonérés de prélèvements sociaux.

Les mécanismes d'amortissements et de récupération de la TVA s'appliquent sur l'acquisition du bien immobilier de la même manière que pour les résidents français, mais les expatriés n'ont plus à reverser la TVA collectée sur les loyers, ils perçoivent des loyers « détaxés ».

Quels avantages présentent la location meublée et le statut LMNP/LMP pour les non-résidents ?

Les non-résidents sont éligibles au statut LMNP avec un avantage

par rapport aux résidents français puisque si le résultat fiscal est positif, il n'est pas assujéti aux prélèvements sociaux.

Par ailleurs, si les nouvelles conditions d'obtention du statut LMP en vigueur depuis 2009 ont considérablement réduit les cas d'éligibilité des résidents français du fait de revenus professionnels supérieurs à ceux de la location meublée, il n'en est pas de même pour les expatriés qui, au contraire, du fait de l'absence de revenus professionnels en France la plupart du temps, remplissent très souvent les conditions d'éligibilité.

L'obtention de ce statut les intéresse, souvent acquis via une structure type SARL de famille et nomination du conjoint qui n'exerce pas d'activité comme gérant, ce qui lui permettra d'acquérir des trimestres de retraite, et la mise en place d'un pacte Dutreil pour pallier les problèmes de succession.

En outre, même si cela reste peu fréquent, un expatrié qui a un revenu foncier fiscal positif peut, sous ce statut LMP, imputer le revenu BIC sur ce revenu foncier, car celui-ci se retrouve assimilé à du revenu global.

Au retour en France, le statut LMP peut toutefois être remis en cause si le bénéficiaire ne respecte plus les conditions, notamment au regard de ses revenus professionnels.

Comment se passe la signature des documents (acte notarié, prêt...) pour les non-résidents ?

Cela dépend du pays d'accueil. En Union Européenne, il n'y a plus de notaire consulaire dans les ambassades donc nous conseillons aux expatriés de revenir signer une procuration en France pour simplifier les démarches.

Hors Union Européenne, les procurations sont régularisées dans les ambassades où les notaires consulaires sont encore présents, avec un coût plus ou moins élevé selon le nombre des pages (de 300 euros à 1 000 euros). Le client prend ensuite rendez-vous avec l'ambassade pour signer la procuration.

Quels types de résidences préconisez-vous aux expatriés ?

Nous avons affaire à des clients avisés qui ont tendance à suivre le marché. Actuellement, la tendance est aux résidences seniors et Ehpad.

De mon côté, j'accentue le discours sur les résidences de tourisme. Cerenicimo propose de très belles opportunités patrimoniales. Sur ce segment, les prix ont baissé suite au désintérêt des investisseurs sur les mois passés, les rendements se sont donc redressés.

» Le « vrai » coût de la réduction d'impôt

Le match LMNP classique / LMNP Censi-Bouvard / Pinel

Inconsciemment, de nombreux investisseurs, obnubilés par leurs impôts, ont tendance à mettre de côté le prix de revient réel d'une acquisition immobilière sur la durée et privilégient une économie d'impôt à court terme. Les obligations de conseil des professionnels du patrimoine incluent sans aucun doute cette dimension d'arbitrage entre économie d'impôt à court terme et coût de revient réel à long terme d'un bien en incorporant l'impôt nouveau généré par l'investissement. Pour favoriser cet arbitrage et cette notion de conseil, comparons les efforts d'épargne entre un même investissement réalisé dans le cadre des dispositifs LMNP Classique / LMNP Censi Bouvard / Pinel version intermédiaire et

Pinel classique sur les bases d'une opération actuellement en commercialisation :

➔ Acquisition du lot n°8 dans la résidence Blaise Pascal à Saint-Michel-sur-Orge (91), financé à crédit sur 20 ans.

Prix TTC du lot = 204 372 €, dont TVA = 34 062 €

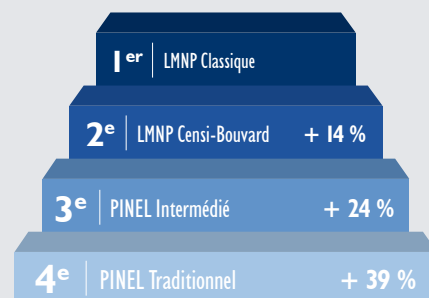
Prix TTC du mobilier = 9 600 €, dont TVA = 1 600 €

Prix HT du lot meublé = 178 310 €

Taux du prêt amortissable sur 20 ans = 2,40 %

Investissement sur 20 ans (240 mois)	LMNP		Pinel Avec bail civil intermédiaire	Pinel traditionnel
	LMNP Classique	LMNP Censi-Bouvard		
Hypothèses retenues :				
Prix du lot	178 310 €	178 310 €	204 372 €	204 732 €
Loyer annuel	7 132 € HT (594 € / mois)	7 132 € HT (594 € / mois)	7 188 € TTC (599 € / mois)	6 572 € TTC (548 € / mois)
Rendement annuel brut	4 % HT/HT	4 % HT/HT	3,5 % TTC	3,2 % TTC
Frais de relocation et de vacance	0	0	0	548 €
Loyers totaux collectés	165 522 €	165 522 €	166 812 €	152 514 €
TVA récupérée	35 662 €	35 662 €	0	0
Réduction d'impôt	0	19 273 €	45 648 €	45 648 €
Total recettes	201 184 €	220 457 €	212 460 €	198 162 €
Coût du crédit	240 534 €	240 534 €	274 163 €	274 163 €
Taxe foncière & charges	23 071 €	23 071 €	23 071 €	36 430 €
Impôt et CSG	0	33 010 €	37 253 €	23 874 €
Remboursement relais TVA	35 662 €	35 662 €	0	0
Total dépenses	299 267 €	332 277 €	334 487 €	334 467 €
Besoin de trésorerie total	98 084 €	111 820 €	122 027 €	136 305 €
Effort d'épargne mensuel	409 €	466 €	508 €	568 €

Coût de revient de l'achat d'un lot dans la résidence **Blaise Pascal** à Saint-Michel-sur-Orge, sous les différents dispositifs fiscaux



Conclusion : pour un même lot, la réduction d'impôt coûte finalement plus cher que le recours aux amortissements.

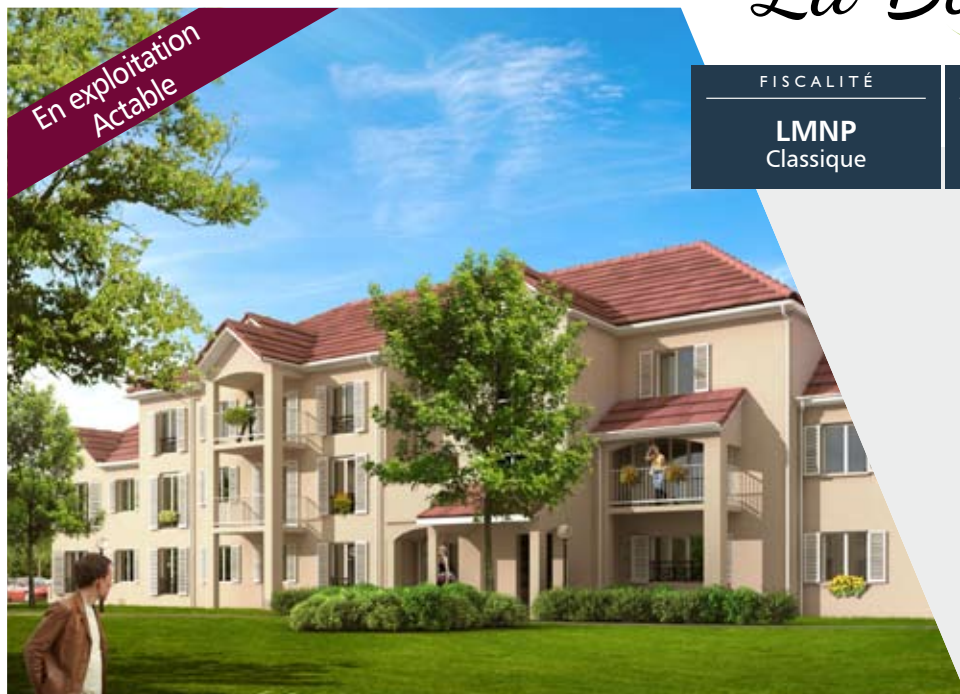
- ➔ L'opération en LMNP Censi-Bouvard revient 14 % plus cher que dans la version LMNP classique.
- ➔ L'acquisition réalisée en Pinel avec bail civil intermédiaire (donc sans aléa locatif) amène à constater un écart plus important, de 24 % avec l'opération en LMNP classique.
- ➔ Avec une version Pinel traditionnel, dans laquelle nous intégrons un aléa locatif statistique d'une rotation tous les 18 mois, l'écart est alors de 40 % en faveur de l'opération en LMNP classique.

➤ Résidence Services

Nous contacter :
02 28 21 05 10 | la-boiserie@cerenicimo.fr



La Boiserie



En exploitation
Actable

FISCALITÉ

LMNP
Classique

À PARTIR DE

122 150 € HT (1)

RENDEMENT

4,3 % HT/HT (2)
4,4 % HT/HT (3)

Asset management exclusif



➤ Une résidence exploitée par
Euro Disney Associés S.C.A. et
dédiée aux saisonniers

➤ Aux portes du parc
Disneyland Paris®

➤ Un bail ferme de 12 ans
à compter du 29 août 2014

1 ➤ La Boiserie Magny Le Hongre (77)

➤ Résidence Etudiante

Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



Actable
Censi-Bouvard 2015
LIVRÉ

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

73 100 € HT (1)

RENDEMENT

4 % HT/HT (2)
4,1 % HT/HT (3)



➤ Une ville étudiante de premier plan

➤ Une excellente desserte, proche
des **grands centres universitaires**

➤ Des revenus immédiats

1 ➤ L'Alhambra Marseille (13)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt.
général des contrats valant notice d'information.

(2) Rendement incluant le mobilier.

(3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions

➤ Résidences Affaires

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



FISCALITÉ

LMNP
Classique

À PARTIR DE

86 720 € HT (1)

RENDEMENT

4,9 % HT/HT (2)
5,1 % HT/HT (3)

Asset management exclusif



- Entre le **Vieux Port** et la **gare**, à proximité du quartier d'affaires Euroméditerranée
- Une gestion **Staycity**, acteur implanté dans les plus grandes métropoles européennes
- Un rendement très performant de **4,9 % HT/HT (2)**

1 ➤ **Staycity ***** Marseille (13)



FISCALITÉ

LMNP
Censi-Boulevard
Classique

À PARTIR DE

94 600 € HT (1)

RENDEMENT

4,1 % HT/HT (2)
4,2 % HT/HT (3)



- Un emplacement à deux pas du **Prado**, quartier le plus prisé de Marseille
- A 10 minutes à pied du **centre de congrès** du Parc Chanot et du stade **Vélodrome**
- Une livraison en 2015 pour des revenus obtenus rapidement

2 ➤ **Odalys City ***** Prado Castellane - Marseille (13)

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt.

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier.

⁽³⁾ Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information.

➤ Résidences de **Tourisme**

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



PRÉ-LOYERS *

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

196 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)
4,3 % HT/HT (3)



- **10 ans d'attente** pour un emplacement très convoité, face à la Méditerranée
- **Un prix particulièrement compétitif** au regard de la localisation d'exception
- **Aucune résidence** comparable sur la presqu'île

1 ➤ **Le Cap Azur ***** Saint Mandrier (83)



FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

91 150 € HT (1)

RENDEMENT

4,5 % HT/HT (2)
4,7 % HT/HT (3)

Asset management exclusif



- **Une localisation réputée**, le Bois de la Chaise, à 700 mètres des plages
- **L'unique résidence de tourisme****** à Noirmoutier-en-l'Île
- **Des formules d'occupation** innovantes

2 ➤ **Le Domaine des Pins ****** Noirmoutier (85)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt.
conditions générales des contrats valant notice d'information.

(2) Rendement incluant le mobilier.

(3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information.
* Conditions sur www.cerenicimo.fr, offre limitée à 30 lots, pour toute réservation réalisée en novembre et décembre 2015 sous réserve d'un acte authentique signé au plus tard le 31 mars 2016.



➤ Résidences de **Tourisme**

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



3 ➤ **Isatis ****** Chamonix (74)

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	216 300 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)

➤ Une localisation prestigieuse à **Chamonix**,
au pied du Mont Blanc

➤ Un **positionnement très compétitif**,
inférieur de 24 % comparé à l'ancien similaire

➤ Des **formules d'occupation innovantes**

Asset management exclusif



4 ➤ **Front de Neige II ****** La Plagne (73)

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	104 400 € HT (1)	4,1 % HT/HT (2) 4,2 % HT/HT (3)

➤ Le 2^{ème} plus grand domaine skiable du monde
et la 1^{ère} **station française** en fréquentation

➤ Un resort **** **skis aux pieds**

➤ Des **formules d'occupation innovantes**



5 ➤ **Le Village de Praroustan ****** Pra Loup (04)

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	87450 € HT (1)	4,8 % HT/HT (2) 5,1 % HT/HT (3)

➤ La **station reine des Alpes du sud** avec un
ensoleillement de plus de 300 jours par an

➤ L'**unique résidence****** à Pra Loup

➤ Un **budget d'investissement**
particulièrement **abordable**

Asset management exclusif



(1) Hors frais de notaire et frais de prêt. (2) Rendement incluant le mobilier. (3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.
générales des contrats valant notice d'information. * Sur une sélection de lots disponible sur www.cerenicimo.fr. Voir conditions sur www.cerenicimo.fr

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions

Actable



FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	137 000 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)

Asset management exclusif

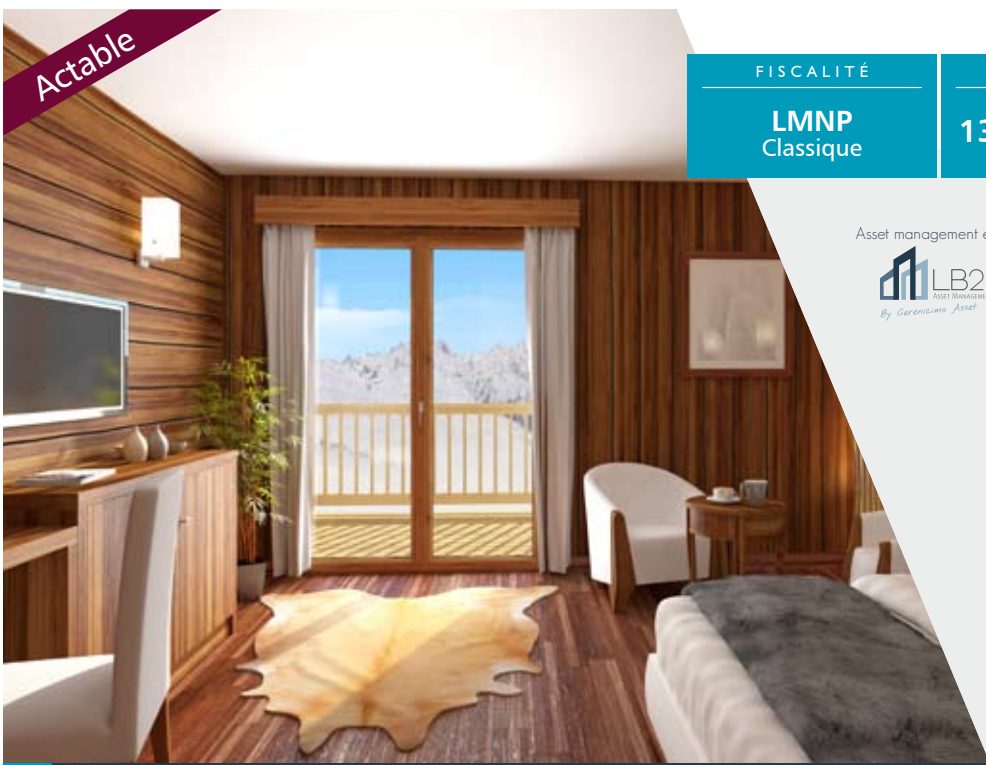




- La Clusaz, une station de renommée internationale
- Un accès direct aux pistes
- Des formules d'occupation à la carte, éligibles à la bourse d'échanges Odalys

6 ➤ Mendi Alde **** La Clusaz (74)

Actable



FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Classique	132 500 € HT (1)	5 % HT/HT (2) 5,1 % HT/HT (3)

Asset management exclusif





- La Clusaz, une station de renommée internationale
- Un rendement de 5 % HT/HT (2) obtenu grâce à un prix au m² ultra compétitif
- Un accès direct aux pistes

7 ➤ Le Chamois **** La Clusaz (74)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt.

(2) Rendement incluant le mobilier.

(3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information.

➤ Résidences de **Tourisme**

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



Actable
LIVRÉ

FISCALITÉ

LME
Location de
Murs Equipés

À PARTIR DE

57 000 € HT (1)

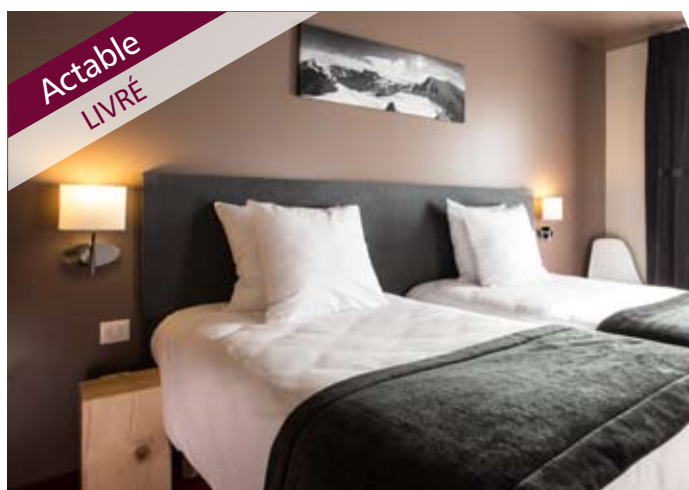
RENDEMENT

5,3 % HT/HT (2)
5,5 % HT/HT (3)

- Une résidence *** **skis aux pieds** à 2000 m d'altitude
- Un **prix au m² très compétitif**, inférieur à l'ancien similaire
- Un rendement de **5,3 % HT/HT (2)**



8 ➤ **Le Pas du Loup ***** Isola 2000 (06)



Actable
LIVRÉ

FISCALITÉ

LMNP
Classique

À PARTIR DE

70 045 € HT (1)

RENDEMENT

5,3 % HT/HT (2)
5,5 % HT/HT (3)

- A **300 m du casino Barrière** et des pistes du domaine de **Serre-Chevalier**
- Un rendement exceptionnel de **5,3 % HT/HT (2)** et des **revenus immédiats**
- Un **acteur majeur** du tourisme local

Asset management exclusif



9 ➤ **Le Parc ***** Briançon / Serre-Chevalier 1200 (05)



Actable
LIVRÉ

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

91 500 € HT (1)

RENDEMENT

5 % HT/HT (2)
5,3 % HT/HT (3)

- A deux pas du **Canal du Midi**
- Une résidence **livrée**, synonyme de **revenus immédiats**
- Un rendement de **5 % HT/HT (2)**



10 ➤ **Côté Canal ***** Sallèles d'Aude - Narbonne (11)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt. (2) Rendement incluant le mobilier. (3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche. (4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information. * Sur une sélection de lots disponible sur www.cerenicimo.fr. Voir conditions sur www.cerenicimo.fr



➤ Résidences EHPAD

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	108 000 € HT (1)	4,4 % HT/HT (2) 4,5 % HT/HT (3)

1 ➤ La Palmeraie Caen (14)

Les Matines
L'expert immobilier

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	145 700 € HT (1)	4,3 % HT/HT (2) 4,4 % HT/HT (3)

2 ➤ Villa Beausoleil Boulay-Moselle (57)

steva
La vie c'est maintenant

3 ➤ Les Hauts de l'Aure Saint-Vigor-le-Grand / Bayeux (14)

Les Matines
L'expert immobilier

- | FISCALITÉ | À PARTIR DE | RENDEMENT |
|------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| LMNP
Censi-Bouvard
Classique | 125 800 € HT (1) | 4,3 % HT/HT (2)
4,5 % HT/HT (3) |
- Au cœur d'une **cit** normande de caractère
 - Un EHPAD neuf au **remplissage optimal** (remplacement de 2 résidences vieillissantes)
 - Une **gestion Les Matines**, acteur historique sur le segment en Normandie

Asset management exclusif



Actable

4 ➤ Castagnary Paris XVème

- | FISCALITÉ | À PARTIR DE | RENDEMENT |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| LMNP
Censi-Bouvard
Classique | 336 000 € HT (1) | 4 % HT/HT (2)
4,05 % HT/HT (3) |
- Au cœur de **Paris**
 - Une gestion signée **ORPEA**
 - **Pré-loyers** ou prise en charge des **intérêts intercalaires** (Voir modalités des attestations du promoteur)



(1) Hors frais de notaire et frais de prêt.

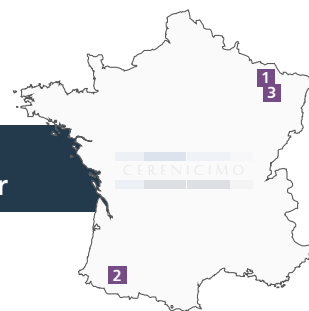
(2) Rendement incluant le mobilier.

(3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

(4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information.

➤ Résidences Seniors

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



1 ➤ **Montana** Metz (57)

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

95 800 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)
4,4 % HT/HT (3)

- Une localisation judicieuse, **en centre-ville et à proximité des commerces**
- Des logements et des espaces de vie d'exception
- Une gestion **STEVA**



2 ➤ **Henriade** Jurançon (64)

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

71 800 € HT (1)

RENDEMENT

4,5 % HT/HT (2)
4,7 % HT/HT (3)

- Un rendement **triple net**, (net de charges et de taxe foncière)
- Une **visibilité hors norme de 24 ans** grâce à un bail optimal
- Une gestion **OMEGA**

Asset management exclusif



3 ➤ **Les Jardins de Saint-Nicolas** Nancy (54)

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

98 000 € HT (1)

RENDEMENT

4 % HT/HT (2)
4,2 % HT/HT (3)

- Au cœur du quartier historique, **en hypercentre de Nancy**
- Un établissement de caractère
- Une gestion **Les Jardins d'Arcadie**



⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt. ⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier. ⁽³⁾ Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche. ⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information. * Sur une sélection de lots disponible sur www.cerenicimo.fr. Voir conditions sur www.cerenicimo.fr



➤ Résidence Pinel

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



FISCALITÉ

PINEL
Intermédiaire

À PARTIR DE

108 100 € TTC (1)

RENDEMENT

3,5 % TTC/TTC (2)

Asset management exclusif



- Les avantages du dispositif Pinel associés à la sécurité d'un bail ferme de 9 ans
- Aucun aléa locatif, aucune charge d'entretien
- Un rendement net moyen très performant

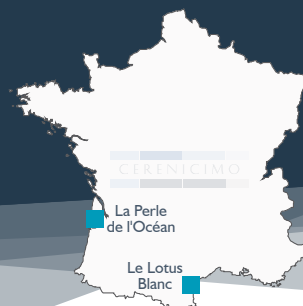


1 ➤ **Blaise Pascal** Saint-Michel-sur-Orge (91)

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt.

⁽²⁾ Rendement moyen. Dans les conditions et pendant la durée du bail civil.

› Zoom Résidences livrées



Soucieux de vous apporter un service toujours plus complet et optimal, nous avons mis en place une rubrique Suivi des Acquisitions. Sa vocation est simple : communiquer sur la vie des opérations que nous avons commercialisées et vous informer sur l'actualité des livraisons. Pour ce numéro, nous vous proposons un zoom sur 2 opérations : **Le Lotus Blanc à Port-Barcarès** et **La Perle de l'Océan (renommée Le Domaine du Ferret) au Lège-Cap-Ferret**.

ZOOM › Le Lotus Blanc Port-Barcarès (66)



Livraison
Juin 2015



- ☑ Un emplacement de choix bénéficiant d'un accès direct à la Grande Plage et à moins de 5 minutes du centre-ville.
- ☑ Une résidence élégante et design, avec pour la majorité des logements une vue imprenable sur la mer.
- ☑ De nombreux équipements recherchés : piscine extérieure, espace balnéo-spa, hammam...



Vous souhaitez en savoir plus sur ce programme ou **avoir un renseignement sur une autre de nos résidences livrées**, merci de contacter Céline COUSSEAU au 02 28 21 05 10 ou par email à celine.cousseau@cerenicimo.fr



Livraison
Juin 2015



- ☑ Un emplacement rare au cœur de la presqu'île de Lège-Cap-Ferret, entre pinède, dunes et océan.
- ☑ 96 logements répartis dans des cottages sur deux niveaux, avec une architecture qui s'intègre parfaitement dans son environnement boisé.
- ☑ Une résidence dédiée au bien-être, comprenant un espace de balnéothérapie de 1 740 m² signé Serge Blanco, ancien rugbyman et professionnel de la thalassothérapie depuis 20 ans.

› Actualité

Gagnants du jeu concours Cerenicimo « 1995-2015, 20 ans »

Les 24 et 25 septembre dernier, à l'occasion de la Convention Patrimonia, Cerenicimo organisait un jeu concours spécial 20 ans.

A gagner :
20 magnums de Saint-Emilion
Premier Grand Cru Classé Millésime 1995

L'opération fut un grand succès, près de 300 participants ont tenté leur chance !
Le tirage au sort, réalisé sur le stand le dernier soir, a désigné les 20 heureux gagnants.



RETOUR EN IMAGES DES GAINS REMIS PAR LES CHARGÉS DE PARTENARIAT CERENICIMO AUX QUATRE COINS DE LA FRANCE

Lionel De Gouyon Matignon
Filarimmo (78)



Aurore Bonnet
CD Partenaires (75)



Eric Mille
De Berc Patrimoine (94)



Hervé Dupé
Cabinet Hervé Dupé (44)
*aux côtés de Gaëlle Richter,
chargée de partenariat Ouest-Nord*



Jean-Paul Chacun
CGPI (17)



Nadège Savigner
Asselio Patrimoine (69)
*aux côtés d'Isabelle Frison-Roche,
chargée de partenariat Centre-Est*



Guy Fahy
GFC-2F (83)



› A vos agendas

Cycle visioconférences octobre/novembre

“ Sécurité, rendement, fiscalité : comment faire les bons choix ? ”

Découvrez les CERENICIMO SERIES : des présentations thématiques pour vous informer, questionner nos experts et découvrir les dernières innovations Cerenicimo...

Visioconférence thématique	Panorama de l'immobilier d'investissement › Décryptage et points de vigilance › Sortez des sentiers battus	REPLAY
Visioconférence thématique	La location meublée pour les néophytes : points clefs, schémas, amortissements...	REPLAY
Visioconférence Premium	Au plus près de vos obligations de conseil grâce à l'analyse produit (scoring) Cerenicimo	REPLAY
Visioconférence thématique	Focus sur deux segments porteurs : › Tourisme : investir à contre-cycle › La résidence seniors : un marché jeune	17/II
Visioconférence Premium	› Décès, usufruit et nue-propriété › Donation d'un logement neuf	26/II
Visioconférence Premium	Cas pratiques	08/12

Retrouvez nos visioconférences en replay sur notre site
› rubrique Web TV Investissement

Inscription sur notre site
› rubrique Événements

DU **13 JANVIER** AU **15 FÉVRIER 2016**

Save the date : roadshow 2016

Les équipes Cerenicimo vous donnent rendez-vous en région pour leur roadshow de début d'année

En présence de Nicolas Bouzou pour un décryptage macroéconomique et de M^e Jean-Louis Le Boulc'h pour un point sur la loi de finances 2016

Réservez dès à présent votre journée

DATES

Nantes	Paris	Bordeaux	Lille	Strasbourg	Marseille	Lyon	Toulouse
Mercredi 13 janvier	Mardi 19 janvier	Jeudi 21 janvier	Mardi 26 janvier	Mercredi 27 janvier	Vendredi 5 février	Mardi 9 février	Lundi 15 février

Informations et inscription sur
› www.cerenicimo.fr/roadshow2016

Pour vos revenus de location meublée, plus-value...

Respirez !



1^{er} EXPERT COMPTABLE 100 % dédié aux revenus du patrimoine immobilier

Nous attestons les comptes des loueurs en meublé*



A vos côtés, dans la maîtrise de l'activité de loueur en meublé

*Création d'activité, déclarations et remboursements de TVA,
déclarations fiscales, couverture sociale...*

l'assurance au juste prix !

EXPERTIM  **FIDUCIAIRE**
L'EXPERTISE COMPTABLE AU SERVICE DU PATRIMOINE



Inscrit au tableau de l'Ordre
des Experts-Comptables
Région Pays de Loire

*dans le respect de la norme NP2300
de l'Ordre des Expert-Comptables
mission de présentation des comptes.

info@expertim-fiduciaire.fr

www.expertim-fiduciaire.fr

Tél 02 51 11 37 43